



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SÂNTIMBRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA
Nr. 43 din 29.04.2022

Am primit

privind însușirea Raportului de evaluare ale unor imobile care aparțin domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de SC Agentia VENUS SRL

Consiliul Local al Comunei Sântimbru, întrunit în ședința ordinară publică din data de 29.04.2022;

Luând în dezbatere:

- Proiectul de hotărâre întocmit de dl Primar Popa Ioan Iancu privind însușirea Raportului de evaluare ale unor imobile care aparțin domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de SC Agentia VENUS SRL;

- Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei comunei Sântimbru;

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare ale unor imobile care aparțin domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de SC Agentia VENUS SRL;

Având în vedere :

- HCL nr. 2/31.01.2022 privind aprobarea bugetului consolidat de venituri și cheltuieli al COMUNEI SÂNTIMBRU pe anul 2022 și estimarea pe anii 2023-2025;

- Avizul Comisiei de specialitate nr 2 pentru ACTIVITĂȚI ECONOMICO-FINANCIARE, JURIDICĂ ȘI DISCIPLINĂ;

- Raportul de evaluare proprietate imobiliară nr. 2277/21.04.2022 având ca obiect , evaluarea unor imobile care aparțin domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de SC Agentia VENUS SRL;

- Imobilul în suprafață de 924 mp, situat în loc. Sântimbru, Jud. Alba, înscris în CF nr.70063 SÂNTIMBRU cu nr. top 70063, reprezentând teren extravilan având categoria de folosință curți-construcții.

- Imobilul în suprafață de 845 mp, situat în loc. Sântimbru, Jud. Alba, înscris în CF nr. 82701 SÂNTIMBRU cu nr. top 82701, reprezentand teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții.

- Imobilul în suprafață de 2434 mp, situat în loc. Sântimbru, Jud. Alba, înscris în CF nr. 82702 SÂNTIMBRU cu nr. top 82702, reprezentand teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții.

- Imobilul în suprafață de 1246 mp și situat în loc. Sântimbru, Jud. Alba, înscris în CF nr. 82704 SÂNTIMBRU cu nr. top 82704, reprezentand teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții.

Ținând cont de prevederile :

- art.20 alin 1, din Legea nr. 273/29.06.2006 privind *finanțele publice locale*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 24/2000 privind *normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 și art 8 din Legea nr. 52/2003 privind *transparența decizională în administrația publică*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 317/28.12.2021 privind bugetul de stat pe anul 2022;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.2 lit.c și lit.d, alin.6 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*;

În temeiul art.139 , alin. 1 , art. 196 alin 1 lit. a, art 197 alin 1 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se însușește *Raportul de proprietate imobiliară nr. 2277/21.04.2022 având ca obiect , evaluarea unor imobile care aparțin domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de SC Agentia VENUS SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.2 Se aprobă nivelul minim al redevenței de 2,48 lei/mp/an, care va fi prețul minim de pornire la licitație.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Impozite și taxe .

Art. 4 Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Alba, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Art. 5 Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Sântimbru în ședința ordinară publică din data de 29.04.2022, cu un număr de 11 voturi pentru, - împotrivă, - abțineri din numărul total de 11 consilieri în funcție și 11 consilieri prezenți la ședință

Art. 6 Hotărârea va fi comunicată:

- Instituției Prefectului – Județul ALBA;
- Compartimentului Impozite și taxe al UATC Sântimbru ;
- Primarului UATC Sântimbru;
- Un exemplar la dosar;
- Se aduce la cunoștință publică prin afișare la avizierul primăriei și publicarea pe site-ul oficial al instituției .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
MUȘUȚAN Dumitru**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
MOLDOVAN Mariana**





SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2277/21.04.2022



Privind parcele de teren

**Situate în
Loc. Santimbru, Judet Alba**

Beneficiarul lucrării: COMUNA SANTIMBRU
Utilizator/beneficiar desemnat: -



LS

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

APRIL 21, 2022

AGENTIA VENUS S.R.L.

Loc. Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr. 7, jud. Satu Mare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Comitetul de evaluare
[Signature]



Contrasemnare
Secretar general
[Signature]



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

Catre COMUNA SANTIMBRU

Stimate Beneficiar

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea din anexa, in beneficiul clientului COMUNA SANTIMBRU.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului pusa la dispozitia evaluatorului.

Conform discutiei dintre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea valorii si redactarea prezentului raport de evaluare.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 aflate in vigoare la data evaluarii.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a terenurilor evaluate, fara a include amenajarile existente, **la data evaluarii** este de:

CF 70063	RON 27,400.00
CF 82701	RON 25,000.00
CF 82702	RON 72,100.00
CF 82704	RON 37,000.00

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, **aceasta valoare este valida de la data de referinta a prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara.**

Avand in vedere ca piata imobiliara este intr-o continua dinamica, ca prezentul raport are la baza doar oferte similare de piata dar mai ales faptul ca in acest moment ne aflam intr-o situatie de alerta care poate influenta pe termen scurt sau mediu valorile de piata ale imobilelor, evaluatorul nu poate estima o perioada de timp pentru care aceasta valoare de piata poate ramane valabila, ea fiind valabila strict la data evaluarii.

Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. **Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.**

La solicitarea dumneavoastra proprietatea a fost evaluata pentru o posibila concesiune/inchiriere si s-a dorit oferirea unei opinii cu privire la valoarea pretului minim pentru concesiune sau inchiriere.

Astfel, pentru a veni in sprijinul dumneavoastra evaluatorul va propune sa aveti in vedere prevederile legii 50/1991, art 17 care stabileste ca "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrărilor de infrastructura aferente."

Astfel, pornind de la valoarea de piata stabilita in prezentul raport si tinand cont de prevederile art. 17 din Legea 50/1991, evaluatorul apreciaza ca **limita minima a pretului concesiunii/inchirierii poate fi dupa cum urmeaza:**



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

CF	Suprafata (mp)	Valoare de piata totala	Valoare de piata unitara	Valoare anuala minima de redeventa pentru intreaga parcela	Valoare unitara ^{imp} anuala minima de redeventa
70063	924	RON 27,400.00	30	RON 1,096.00	RON 1,186
82701	845	RON 25,000.00	30	RON 1,000.00	RON 1,183
82702	2,434	RON 72,100.00	30	RON 2,884.00	RON 1,185
82704	1,246	RON 37,000.00	30	RON 1,480.00	RON 1,188

Va mentionam ca la aceste valori se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente, daca este cazul.

Concluziile raportului de evaluare au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau asupra managementului proprietatii, valoarea rezultata fiind opinia noastra, subiectiva, cu privire la valoarea de piata a acestei proprietati evaluate.

Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Agentia Venus SRL
Administrator
Mihaela Huma





SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
2.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORULUI	6
2.2.	CERTIFICARE	7
2.3.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI/BENEFICIARI DESEMNAI.....	8
2.4.	SCOPUL EVALUARII	8
2.5.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	8
2.6.	TIPUL VALORII SI DEFINITIA ACESTEIA.....	9
2.7.	DATA EVALUARII.....	9
2.8.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	9
2.9.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	10
2.10.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	10
2.11.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE.....	12
2.12.	DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE ANEVAR	13
2.13.	DESCRIEREA RAPORTULUI	13
3.	PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1.	IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT SI DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2.	IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	14
3.3.	DATE DESPRE ZONA, VECINATATI	15
3.4.	INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	15
3.5.	DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR.....	15
3.6.	DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE.....	15
3.7.	ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	15
4.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
4.1.	ANALIZA PRELIMINARA A ECONOMIEI.....	16
4.2.	DELIMITAREA ARIEI DE PIATA PENTRU IMOBILUL ANALIZAT.....	16
4.3.	CERCETAREA CONDITIILOR PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	17
4.4.	ANALIZA CERERII.....	17
4.5.	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	17
4.6.	ECHILIBRUL PIETEI SI REZULTATUL CERCETARII	17
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

6.	EVALUAREA TERENULUI	18
7.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA VALORII.....	20
8.	ANEXE	21
8.1.	LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT	21
8.2.	FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	22
8.3.	GRILE DE CALCUL.....	23
8.4.	COMPARABILE FOLOSITE.....	49
8.5.	DOCUMENTE DE PROPRIETATE SI CADASTRU.....	53



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Executant	SC AGENTIA VENUS SRL CUI: 32419547, Reg. Com. Nr. J30/744/2013 Str. Corneliu Coposu, nr. 7, Loc. Carei, Jud. Satu Mare Membru corporativ ANEVAR avand nr. 0428 Intocmit de Evaluator Huma Mihaela Magdalena CNP 2761208170310 stampila /legitimatie 13182, val./2022
Solicitant	COMUNA SANTIMBRU
Proprietar	COMUNA SANTIMBRU
Beneficiar /client	COMUNA SANTIMBRU
Date de identificare	CUI: 4562095
beneficiar	Sediu: Com. Santimbru, Str. Blajului, nr. 187, Jud. Alba
Utilizator/Beneficiar	-
desemnat (daca e cazul)	
Scopul evaluarii	POSIBILA INCHIRIERE / CONCESIONARE
Tipul valorii	Valoare de piata
Valoarea obtinuta RON/EUR	30 RON/mp eq a 6 EUR/mp (rotunjit)
Data inspectiei	21.04.2022
Data evaluarii	21.04.2022
Data raportului	21.04.2022
Curs valutar folosit	4.94 din data de 21.04.2022



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORULUI

Societatea **AGENTIA VENUS SRL** are ca obiect principal de activitate elaborarea lucrarilor in domeniul evaluarilor proprietatilor imobiliare precum si intermedierea in vederea vanzarii, cumpararii si inchirierii acestora.

In acest context, societatea noastra colaboreaza cu firme specializate si consacrate in domeniul evaluarilor imobiliare. Portofoliul de clienti este compus din societati bancare, institutii financiare, alte societati de creditare, societati industriale, executori judecatoresti, Ministerul Finantelor Publice, primarii locale, directii de taxe si impozite locale, persoane fizice si juridice.

SC AGENTIA VENUS SRL este **membru corporativ (aut. nr. 0428) al ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de catre IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standarde nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea internationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori TEGOVA si al IVSC. Din anul 2014, ANEVAR a elaborat Standardele de Evaluare, lucrarile efectuate de societatea noastra indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR aflate in vigoare la data evaluarii.

Directorul si administratorul societatii, Doamna **Huma Mihaela Magdalena**, este licentiata atat in stiinte economice cu specializarea finante banci cat si in stiinte juridice, are o vasta experienta in piata imobiliara locala de foarte multi ani, tranzactionand si evaluand imobile in intreaga tara. Este specializata ca Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare si este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania din anul 2008, avand numarul de legitimatie 13182.

Activitatea actuala este orientata catre evaluari de proprietati imobiliare pentru institutii de creditare, societati comerciale, persoane fizice, consultanta in decizii investitionale, etc.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.2. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte, au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si termenii de referinta stabiliti de parti, **fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional, acestea reprezentand strict opinia si concluzia mea personala.** In plus, certific faptul ca nu am nici un interes sau influenta legata de partile implicate, nu am avut nici o presiune din partea acestora sau a altor terti, valoarea rezultata fiind opinia mea, subiectiva, cu privire la valoarea de piata a acestei proprietati evaluate.

Onorariul ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care sa favorizeze clientul sau beneficiarul desemnat si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR si a mentionat mai sus faptul ca va respecta principiul imparțialității. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR aflate in vigoare si poate fi expertizat si verificat de evaluatori autorizati in acest sens.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza prezentul raport este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala, are competenta necesara intocmirii acestui raport si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport. **Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.**

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI/BENEFICIARI DESEMNATI

Solicitant	COMUNA SANTIMBRU
Proprietar	COMUNA SANTIMBRU
Beneficiar /client	COMUNA SANTIMBRU
Date de identificare	CUI: 4562095
beneficiar	Sediu: Com. Santimbru, Str. Blajului, nr. 187, Jud. Alba
Utilizator/Beneficiar desemnat (daca e cazul)	-

2.4. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit pentru o **POSIBILA INCHIRIERE / CONCESIONARE**.

2.5. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

Obiectul supus evaluarii il constituie:

1. Imobil format din teren de 924 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **70063 SANTIMBRU** avand nr. top 70063, reprezentand teren extravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.
2. Imobil format din teren de 845 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **82701 SANTIMBRU** avand nr. top 82701, reprezentand teren intravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.
3. Imobil format din teren de 2434 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **82702 SANTIMBRU** avand nr. top 82702, reprezentand teren intravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.
4. Imobil format din teren de 1246 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **82704 SANTIMBRU** avand nr. top 82704, reprezentand teren intravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.

Inspectia proprietatii s-a realizat de catre evaluator in data de 21.04.2022.

Toate aceste parcele de teren sunt situate in incinta fostei ferme zootehnice a fostului CAP Santimbru. Parcela 82704 este betonata iar celalalte parcele sunt pietruite.
Evaluatorul nu va tine cont de stratul de material aflat pe aceste terenuri, valoarea data fiind aferenta strict terenului fara alte amenajari.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.6. TIPUL VALORII SI DEFINITIA ACESTEIA

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. **Valoarea nu este un fapt cert ci o opinie fie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie o opinie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.**

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii din Standardele de Evaluare a bunurilor – editia 2020 un tip al valorii poate fi inclus in una din urmatoarele:

- (a) Tipuri ale valorii definite în SEV:
 - 1. Valoarea de piață (secțiunea 30)
 - 2. Chiria de piață (secțiunea 40)
 - 3. Valoarea echitabilă (secțiunea 50)
 - 4. Valoarea de investiție/subiectivă (secțiunea 60),
 - 5. Valoarea sinergiei (secțiunea 70), și
 - 6. Valoarea de lichidare (secțiunea 80)
- (b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):
 - 1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) (secțiunea 90),
 - 2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) (secțiunea 100),
 - 3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii (secțiunea 110),
 - 4. Valoarea justă (legală/statutară) (secțiunea 120):
 - a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) (secțiunea 120),
 - b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii imobiliare.

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

2.7. DATA EVALUARII

Data la care se exprima opinia asupra evaluării (data evaluării) este 21.04.2022.

Data inspectiei este: 21.04.2022

Cursul BNR de schimb la data evaluării este 1 EURO = 4.94Lei

2.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client impreuna cu informatiile culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare cu privire la corectitudinea sau veridicitatea acestora.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite, dupa cum urmeaza:

- Informatiile referitoare la dreptul de proprietate si acces au fost furnizate de catre proprietar;
- Informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, sau de la fata locului, etc;
- Informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, procentul de negociere, procentele de corectie, rate de capitalizare, preturi, proiectii si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din tranzactii recente, ofertele de vanzare si/sau studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultant;
- Suprafetele masurate ale constructiilor au fost luate din extrasul de carte funciara si/sau din documente emise de o persoana autorizata si puse la dispozitia evaluatorului de catre client.
- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suport de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR;

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Proprietatea imobiliara ocupata de proprietar este considerata ca fiind neocupata in cazul unei tranzactionari ipotetice.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil.
- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. In cadrul prezentului proces de evaluare nu au fost luate in considerare si evaluate constructiile speciale existente pe terenul evaluat (C1, C2, C3).
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii netransmise, neconcludente sau neactualizate ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, puturi, pompe sau sisteme de apa, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este sau va fi utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate, corecte si valabile la data evaluarii. Toate informatiile (inclusiv estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către AGENTIA VENUS se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nici o



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate sau netransmise de către client sau de către terți.

- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant ;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența construcțiilor notate în cartea funciară (C1, C2, C3), acestea nefiind situate deasupra solului și marcate corespunzător iar terenul fiind acoperit cu vegetație a făcut imposibilă identificarea acestora. Prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de construcții, care ar putea influența proprietatea prin diminuarea sau majorarea valorii acesteia. Orice identificare nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un

- drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale afectate sau nu de o criza economica, politica, sociala sau sanitara. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
 - Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
 - Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
 - Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
 - Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
 - Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcțiilor. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar.
 - Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc in timpul si dupa data evaluarii sau data inspectiei.
 - Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
 - Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare, de investitie sau lichidare.

 Noi pretuim valoarea!	SC Agentia VENUS SRL Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7, Tel. / fax. 0361.424.797; Mobil: 0721.495.008 e-mail: agentiavenus@yahoo.com www.agentiavenus.ro	Membru corporativ al: ANEVAR
--	--	--

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. AGENTIA VENUS S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

2.12. DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE ANEVAR

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Ghiduri metodologice de evaluare:
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- Prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica, analiza pietei specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor in opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii bunului, documente de proprietate, date de piata, grile de calcul, fotografii, etc.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT SI DESCRIEREA JURIDICA

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din:



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

1. Imobil format din teren de 924 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **70063 SANTIMBRU** avand nr. top 70063, reprezentand teren extravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.
2. Imobil format din teren de 845 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **82701 SANTIMBRU** avand nr. top 82701, reprezentand teren intravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.
3. Imobil format din teren de 2434 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **82702 SANTIMBRU** avand nr. top 82702, reprezentand teren intravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.
4. Imobil format din teren de 1246 mp si situat in loc. Santimbru, Jud. Alba, inscris in cf. **82704 SANTIMBRU** avand nr. top 82704, reprezentand teren intravilan incadrat in categoria de flosinta curti-constructii.

Din punct de vedere juridic, asupra proprietatii imobiliare exista urmatoarele tipuri de drepturi:

- **Drept absolut** asupra oricarei suprafete de teren de a poseda si de a dispune de teren si de constructiile existente pe acesta, in mod perpetuu si continuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege.
- **Drept subordonat** este cel care confera titularului un drept exclusiv de a poseda si de a folosi o anumita suprafata de teren sau casa, pentru o anumita perioada(ex: conform clauzelor unui contract de inchiriere).
- **Drept de folosinta** a terenului sau constructiilor, fara un drept exclusiv de a poseda si de a folosi (ex: dreptul de trecere sau de a-l folosi pentru o anumita activitate)

In cazul de fata a fost evaluat dreptul absolut apartinand proprietarului, care se presupune ca are intregul drept de proprietate: **posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii evaluate, asa cum sunt ele notate in cartea funciara.**

In scopul declarat al prezentei evaluari, proprietatea este considerata imediat eliberabila si fara sarcini.

Actele din care rezulta situatia juridica si de fapt a imobilului sunt:

- CF. individual **70063, 82701, 82702, 82704 SANTIMBRU**, regasite in anexa
- Extras de plan cadastral, regasit in anexa
- Poze imobil, regasite in anexa.

Drept de proprietate asupra terenului, apartine Comunei Santimbru, cota 1/1 .

Nu sunt notate sarcini asupra imobilelor.

Nu exista cladiri notate in cartea funciara pe aceste terenuri.

3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

In evaluarea proprietatii subiect **nu** au fost luate in considerare elemente de bunuri mobile aflate in interiorul constructiilor si nici constructiile existente pe teren (daca e cazul), acesta fiind considerat liber.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

3.3. DATE DESPRE ZONA, VECINATATI

Zona din vecinatate este periferica, in imediata apropiere se afla cladiri ale fermei.

Unitati de invatamant: NU

Institutii de cult: NU

Sedii societati: DA

Magazine, pietre: nu

3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

Imobilul este amplasat in zona periferica a loc. SANTIMBRU, jud. Alba.

Strada catre amplasament este o strada secundara, pietruita.

Terenurile care fac obiectul prezentei evaluari nu sunt imprejmuite cu gard (conform CF), fiind situate toate in acelai loc, respectiv in incinta fostei ferme zootehnice a fostului CAP.

Utilitati existente in zona:

- curent electric, apa, gaz, canalizare

3.5. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Pe aceste parcele nu exista constructii ele fiind doar amenajate cu piatra sau betonate.

3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

Evaluatorul nu a primit informatii cu privire la impozitele si taxele aferente acestor imobile.

In conformitate cu prevederile codului fiscal si Hotararile Consiliului Local, impozitele pe bunurile imobile sunt aplicate in functie de utilizare si caracteristicile imobilului si suprafata.

3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Evaluatorul nu a primit informatii privind istoricul proprietatii, cu exceptia actului de dobandire, vanzarile anterioare acestora sau cotatiile curente. Cu toate acestea, din informatiile detinute de catre evaluator, aceasta zona este considerat ca fiind una industriala, imobilele fiind cautate dar numarul tranzactiilor din zona este foarte mic, iar in ultimul an au lipsit cu desavarsire.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietre eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietre sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de INCHIRIERE / CONCESIONARE sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, administrative, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.1. ANALIZA PRELIMINARA A ECONOMIEI

Situatia economica actuala indeparteaza investitorii straini ce aveau planuri de dezvoltare real estate pe teritoriul tarii. Cu toate acestea, in toate orasele, tranzactiile au cunoscut un trend usor ascendent fata de aceeasi perioada a anului trecut.

Scaderea puterii de cumparare determina insa efecte negative asupra pietei imobiliare: cumparatorii sunt mai putini, numarul tranzactiilor este in mic, iar obtinerea unei finantari bancare pentru un proiect este aproape imposibila.

Economia locala este influentata de societatile cu capital strain care activeaza in zona. Populatia este majoritar activa, somajul este in stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe tara.

La nivelul localitatii nu exista proiecte imobiliare mari in derulare.

Totusi, data evaluarii este in plina stare de criza, care nu confera decat instabilitate, nesiguranta si reduce si mai mult numarul tranzactiilor din piata.

4.2. DELIMITAREA ARIEI DE PIATA PENTRU IMOBILUL ANALIZAT

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata este o proprietate imobiliara cu cea mai buna utilizare pe segmentul agricol.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare agricole din SANTIMBRU. Aria geografica pentru imobilul analizat este **cea locala**.



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

4.3. CERCETAREA CONDITIILOR PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

Piata specifica pentru proprietatea analizata este cea a imobilelor cu destinatie agricola.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate la nivelul loc. SANTIMBRU. Numarul tranzactiilor efectuate la nivelul loc. SANTIMBRU este oarecum limitat de lipsa investitiilor in proiecte imobiliare din aceasta zona.

4.4. ANALIZA CERERII

Scaderea puterii de cumparare determina insa efecte negative asupra pietei imobiliare: cumparatorii sunt mai putini, numarul tranzactiilor este in mic, iar obtinerea unei finantari bancare pentru un proiect este foarte greu de realizat. Nivelul relativ mic al salariului mediu din localitate este un alt factor determinat pentru obtinerea unei posibile finantari.

Cererea probabila pentru acest tip de proprietate poate fi reprezentata de persoane juridice care sa foloseasca aceasta proprietate pentru dezvoltarea unei afaceri sau de utilitate agricola. Dobanzile mici oferite la depozitele bancare au o consecinta directa asupra cresterii cererii de imobile, oamenii dorind sa faca astfel o investitie sigura cu potentiale castiguri din chirii mult mai mari decat dobanda obtinuta la banca.

4.5. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Tendinta preturilor pentru proprietatile comerciale dupa anul 2008 a fost decrescatoare, urmand tendinta generala pe piata imobiliara, fapt provenit din accesul dificil la finantare, puterea de cumparare a participantilor pe piata, precum si nivelul scazut al increderii investitorilor pe segmentul imobiliar.

Cu toate acestea, la nivelul loc. SANTIMBRU, ritmul descrescator inceput cu anul 2008 a cunoscut o stagnare si apoi incepand cu 2015 o crestere ponderata, bazata in special pe lipsa ofertei.

Prin studierea ofertelor de imobile similare prin intermediul internetului si in ziarele de specialitate s-a constatat faptul ca oferta similare puse in vanzare este mica dar si oferta de inchiriere este relativ mica.

Oferta similara de imobile scoase la vanzare a cunoscut o evolutie descrescatoare, lipsa lor fiind deja un fapt cunoscut la nivelul orasului, acesta fiind principalul motiv care a dus la cresterea preturilor.

Astfel, daca la nivelul loc. SANTIMBRU nu se vor realiza investitii noi si proiecte rezidentiale de anvergura, lipsa imobilelor scoase la vanzare se va accentua, piata urmand sa devina una a vanzatorului in mod evident, acesta reusind sa obtina un pret peste nivelul normal doar din cauza ofertei foarte slabe de imobile similare.

Oferta redusa de imobile scoase la vanzare se poate vedea inclusiv prin numarul redus de anunturi gasite pe siteurile specializate cat si prin scaderea drastica a tranzactiilor efectuate in ultima perioada.

4.6. ECHILIBRUL PIETEI SI REZULTATUL CERCETARII

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Tinand cont de informatiile existente in piata, la nivelul loc. SANTIMBRU, in acest moment, se poate afirma, ca la acest data, **piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii**, existand un dezechilibru clar in defavoarea cererii.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Avand in vedere pozitionarea si conformarea proprietatii, utilitatile existente in zona, in opinia noastra, tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este utilizarea **agricola**.

6. EVALUAREA TERENULUI

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multe tehnici de evaluare a terenului, si anume: comparatia directa, alocarea, extraxtia, parcelarea, tehnica reziduala, si capitalizarea rentei funciare.

In cazul de fata, proprietarii au drept proprietate asupra terenului.

Astfel, avand in vedere aceste date, este posibila o evaluare a terenului.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin **comparație directă**, considerată a fi cea mai adecvată.

Premisa majoră a **abordării prin comparația vanzarilor** este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de bunuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor. Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit tranzacții și/sau ofertele de vânzare de terenuri similare sau cât mai apropiate ca și caracteristici, din zona studiată identificate la fața locului de către evaluator, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor instituții publice sau firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi ANEXA).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Astfel, valoarea terenului obținută prin comparația vânzărilor este de:

30 RON/mp eq a 6 EUR/mp (rotunjit)

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA VALORII

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre considerăm oportună, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că **valoarea de piață a proprietății** supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției este :

CF 70063	RON 27,400.00
CF 82701	RON 25,000.00
CF 82702	RON 72,100.00
CF 82704	RON 37,000.00

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale, precum și de evenimente speciale;
- Valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori și are la bază ofertele găsite în piață la data evaluării.
- Valoarea este valabilă la data evaluării

8. ANEXE

8.1. LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT





SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

8.2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

CF 70063	CF 82701
	
CF 82702	CF 82704
	

8.3. GRILE DE CALCUL

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
8	Tipul drumului de acces	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	924.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
10	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	30	100	20	20
12	Raport front / adâncime	1	14/16	4/16	2/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

17	gaze naturale	0	0	0	0
18	alte	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	curti-constructii	arabil	curti-constructii	arabil
21	CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Pret total (EURO)			42,350	28,500	17,500
Pret / mp (EURO)			3.6	16.5	6.0

Ecart-ul de
negociere a
ofertei (%)

	-5%	-5%	-5%

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		3.4	15.7	5.7
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0.0	0.0	0.0



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	corecție totală pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		3.4	15.7	5.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0

	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru localizare		0.0	0.0	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	-0.6
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.2
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	924.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
	Corectia unitara sau procentuala		20%	0%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.7	0.0	0.0
b	Formă	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.7	0.0	0.0

	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență		0.0	0.0	0.0



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

	brânșament (EUR)				
e	alte	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brânșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brânșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe brânșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2

CONFORMITATE

CMBU CU

11 ZONAREA

Zonare	curti-constructii	arabil	curti-constructii	arabil
CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Corectie unitara sau procentuala		10%	-50%	10%
Corecție totala pentru zonare		0.4	-7.8	0.5
Preț corectat (EUR/mp)		4.5	7.8	5.7
Preț corectat (Eur/mp)		€ 4.5	€ 7.8	€ 5.7
Corecție totală netă	(absolut)	1.1	-7.8	-0.1
	(procentual)	32%	-50%	-1%
Corecție totală brută	(absolut)	1.1	7.8	1.1
	(procentual)	32%	50%	19%
Suprafata (mp)	924			
Opinie EUR / mp	€ 6.0			
Valoare estimata _EURO	5,540 EUR			



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

Valoare_ROM	27,400
Curs valutar	4.9400
Data evaluarii	20.04.2022

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
8	Tipul drumului de acces	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	845.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
10	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	25	100	20	20
12	Raport front / adâncime	12/16	14/16	4/16	2/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	alte	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	curti-constructii	arabil	curti-constructii	arabil
21	CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Pret total (EURO)			42,350	28,500	17,500
Pret / mp (EURO)			3.6	16.5	6.0

Ecart-ul de
negociere a
ofertei (%)

	-5%	-5%	-5%

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		3.4	15.7	5.7

1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7

2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.0	0.0	0.0

	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	corecție totală pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		3.4	15.7	5.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0

	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru localizare		0.0	0.0	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	-0.6
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.2
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	845.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
	Corectia unitara sau procentuala		20%	0%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.7	0.0	0.0
b	Formă	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.7	0.0	0.0

Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2
UTILITĂȚI				
10	DISPONIBILE			
a	electricitate	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)	0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)	0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)	0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)	0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)	0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)	0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)	0	0	0
	Cost total diferență	0.0	0.0	0.0

	branșament (EUR)				
e	alte	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2

CONFORMITATE

CMBU CU

11 ZONAREA

Zonare	curti-constructii	arabil	curti-constructii	arabil
CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Corectie unitara sau procentuala		10%	-50%	10%
Corecție totala pentru zonare		0.4	-7.8	0.5
Preț corectat (EUR/mp)		4.5	7.8	5.7
Preț corectat (Eur/mp)		€ 4.5	€ 7.8	€ 5.7
Corecție totală netă	(absolut)	1.1	-7.8	-0.1
	(procentual)	32%	-50%	-1%
Corecție totală brută	(absolut)	1.1	7.8	1.1
	(procentual)	32%	50%	19%
Suprafata (mp)	845			
Opinie EUR / mp	€ 6.0			
Valoare estimata EURO	5,070 EUR			



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

Valoare RON	25,000
Curs valutar	4.9400
Data evaluarii	20.04.2022

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
8	Tipul drumului de acces	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	2,434.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
10	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	21	100	20	20
12	Raport front / adâncime	3/16	14/16	4/16	2/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	alte	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	curti-constructii	arabil	curti-constructii	arabil
21	CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Pret total (EURO)			42,350	28,500	17,500
Pret / mp (EURO)			3.6	16.5	6.0

Ecart-ul de
negociere a
ofertei (%)

-5%	-5%	-5%
-----	-----	-----

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		3.4	15.7	5.7
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0.0	0.0	0.0



Noi pretuim valoarea!

SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		3.4	15.7	5.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0

	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru localizare		0.0	0.0	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	-0.6
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.2
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	2,434.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
	Corectia unitara sau procentuala		20%	0%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.7	0.0	0.0
b	Formă	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.7	0.0	0.0

	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență		0.0	0.0	0.0

	brânșament (EUR)				
e	alte	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brânșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brânșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe brânșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2

CONFORMITATE
CMBU CU

11 ZONAREA

Zonare	curti- constructii	arabil	curti- constructii	arabil
CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Corectie unitara sau procentuala		10%	-50%	10%
Corectie totala pentru zonare		0.4	-7.8	0.5
Preț corectat (EUR/mp)		4.5	7.8	5.7
Preț corectat (Eur/mp)		€ 4.5	€ 7.8	€ 5.7
Corectie totală netă	(absolut)	1.1	-7.8	-0.1
	(procentual)	32%	-50%	-1%
Corectie totală brută	(absolut)	1.1	7.8	1.1
	(procentual)	32%	50%	19%
Suprafata (mp)	2,434			
Opinie EUR / mp	€ 5.0			
Valoare estimata EURO	14,600 EUR			

Valoare RON	72.100
Curs valutar	4.9400
Data evaluarii	20.04.2022

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
8	Tipul drumului de acces	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	1,246.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
10	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	26	100	20	20
12	Raport front / adâncime	9/16	14/16	4/16	2/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax: 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	curti-constructii	arabil	curti-constructii	arabil
21	CMBU	agricol	agricol	rezidential	agricol
Pret total (EURO)			42,350	28,500	17,500
Pret / mp (EURO)			3.6	16.5	6.0

Ecart-ul de
negociere a
ofertei (%)

-5%

-5%

-5%

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		3.4	15.7	5.7
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Corecție totală pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	corecție totală pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		3.4	15.7	5.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%

	Corecție totală pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Santimbru	Santimbru	Santimbru	Santimbru
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		0.0	0.0	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.7
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	secundar/ pietruit	principal/astfaltat
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	-10%
	Corecție totală pentru tipul drumului		0.0	0.0	-0.6
	Preț corectat (EUR/mp)		3.4	15.7	5.2
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafață)	1,246.00	11,700.00	1,730.00	2,900.00
	Corecția unitară sau procentuală		20%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		0.7	0.0	0.0
b	Formă	rectangulara	rectangulara	rectangulara	neregulata
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru formă		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie		0.0	0.0	0.0

	Corecție totală caracteristici fizice		0.7	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2
UTILITĂȚI					
10	DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0

e	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	alte	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		4.1	15.7	5.2
CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA					
11	Zonare	curti-constructii agricol	arabil agricol	curti-constructii rezidential	arabil agricol
	Corectie unitara sau procentuala		10%	-50%	10%
	Corectie totala pentru zonare		0.4	-7.8	0.5
	Preț corectat (EUR/mp)		4.5	7.8	5.7
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 4.5	€ 7.8	€ 5.7
	Corectie totală netă	(absolut)	1.1	-7.8	-0.1
		(procentual)	32%	-50%	-1%
	Corectie totală brută	(absolut)	1.1	7.8	1.1



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

	(procentual)	32%	50%	19%
Suprafata (mp)	1,246			
Opinie EUR / mp	€ 6.0			
Valoare				
estimata EURO	7,480 EUR			
Valoare RON	37,000			
Curs valutar	4.9400			
Data evaluarii	20.04.2022			

Corectii efectuate:

Tip pret: Toate comparabilele au fost corectate negativ cu 5% deoarece reprezinta oferte de vanzare si marja de negociere regasita in piata locala este de aprox 5%.

Tipul drumului de acces: Subiectul nostrum se afla pe un drum secundar, pietruit. Comparabila 1 si 2 sunt similare deci nu au fost corectate. Comparabila 3 se afla pe drumul principal, asfaltat, prin urmare este superioara subiectului analizat, fiind astfel corectate negative cu 10%.

Suprafata/marime: Comparabila 1 are o suprafata totala mult mai mare, prin urmare a fost corectata pozitiv cu 20%. Aceste corectii au fost efectuate deoarece este bine stiut ca loturile mai mici, au un pret pe mp usor mai mare decat loturile mai mari. Corectia a fost luata din piata, in baza analizei ofertelor.

CMBU: Comparabila 2 este un loc de casa, situate central, cu utilizare rezidentiala, prin urmare a fost corectat negativ cu 50%.

Comparabila 1 si 3 reprezinta terenuri arabile, nu sunt incadrate la categoria curti-constructii, prin urmare sunt inferioare subiectului analizat si au fost astfel corectate pozitiv cu 10%.



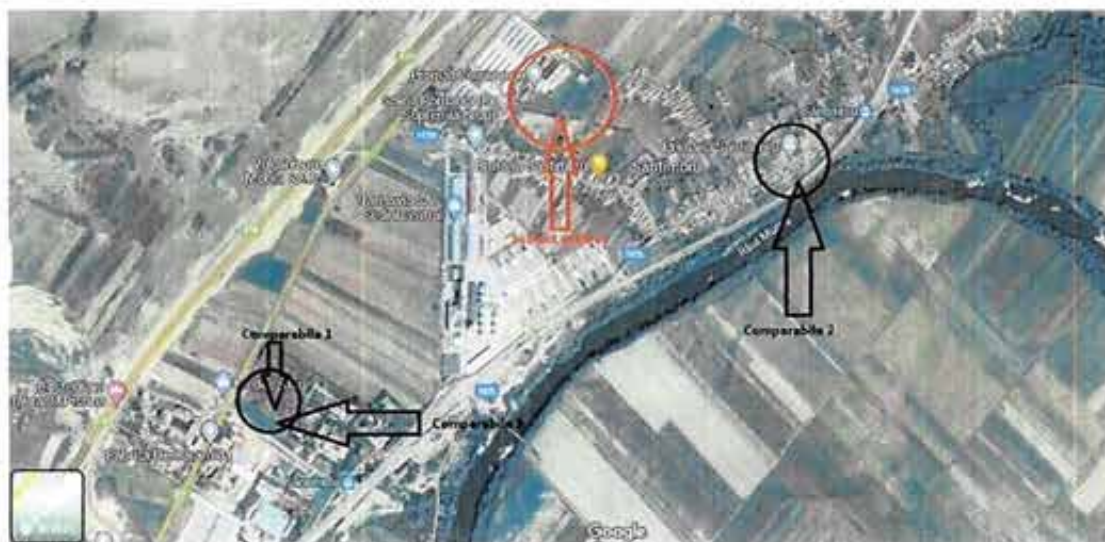
SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membbru corporativ al:

ANEVAR

CF	Suprafata (mp)	Valoare de piata totala	Valoare de piata unitara	Valoare anuala minima de redeventa pentru intreaga parcela	Valoare unitara anuala minima de redeventa
70063	924	RON 27,400.00	30	RON 1,096.00	RON 1.186
82701	845	RON 25,000.00	30	RON 1,000.00	RON 1.183
82702	2,434	RON 72,100.00	30	RON 2,884.00	RON 1.185
82704	1,246	RON 37,000.00	30	RON 1,480.00	RON 1.188

8.4. COMPARABILE FOLOSITE







SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1730mp-sat-santimbru-IDpYJ4.html>

Alba Iulia (Județul Alba)

1 728 m²

28 500 €

Suprafața	1.728 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	teren intravilan	Siguranță	teren intravilan
Vizionare la distanță	teren intravilan	Tip vânzare	agentie

Descriere anunt

AGN Imobiliare va ofera un teren intravilan Construitibil de vanzare in Santimbru - Central, reper Primaria Santimbru, avand o suprafata de 1728 mp si deschiderea de 20 m la 1 strada. Caracteristici teren POT 1%, CUT, Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 9339.

Particularitati

Comparabila a fost gasita in mediu online, pe pagina de internet OLX si STORIA.
Comparabila este verificata la telefonic de catre evaluator.
Terenul este situat in zona centrala, in intravilanul localitatii cu front de 20m la strada.
CMBU este loc de casa, rezidential.
Pret 16 eur/mp





8.5. DOCUMENTE DE PROPRIETATE SI CADASTRU

53



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

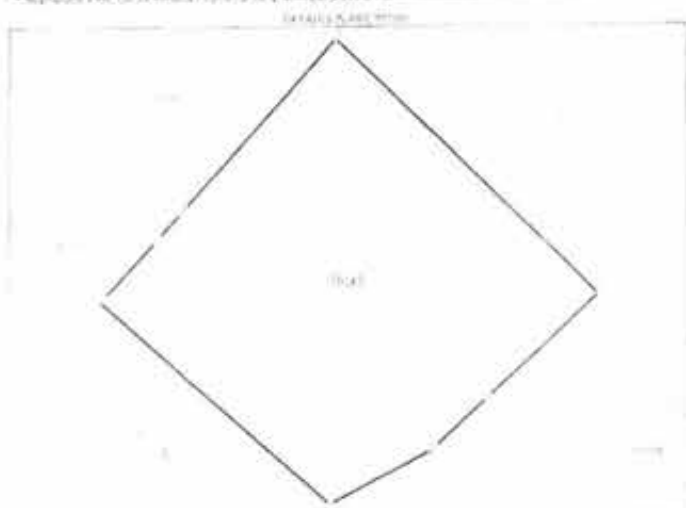
ANEVAR

Carta Funcțională Nr. 10084 Conținutul în Planșă: 100840000
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața teren	Observații / Referințe
10084	1024	

4. Suprafața terenului este în proprietatea lui Cornelius Ștefan, fiu



Date referitoare la teren

Nr.	Coordonata	Nr. punct	Nr. punct	Nr. punct	Nr. punct	Nr. punct	Nr. punct
1	10084	10084	10084	10084	10084	10084	10084

Lungime segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	53.2
2	3	52.15
3	4	52.15
4	1	53.2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

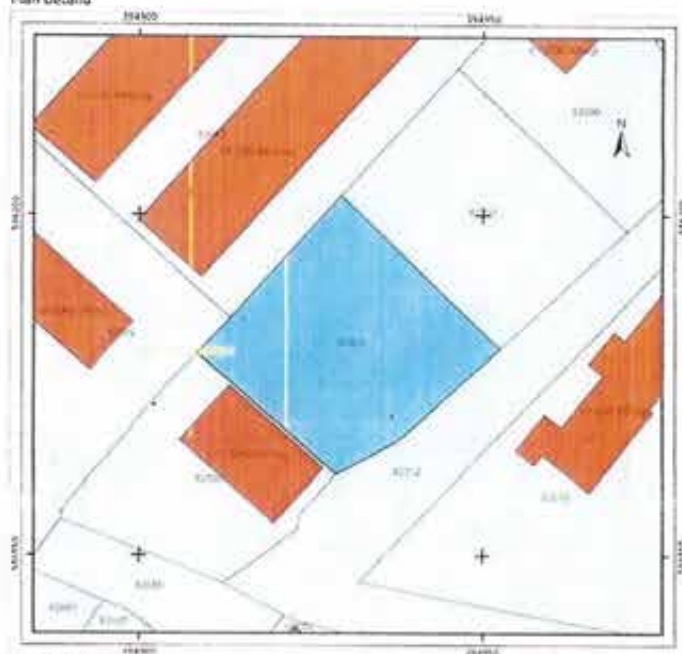


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobila cu IE 70063, IAT Sănzimău / ALBA.

60 cases	14012
200	82
100	83
100	200

Teren: 924 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta: C-161 Construcții 924mp
Plan detaliu



Legenda

- Diffusion
□ Large ion

Robert and Julie, Mar 2004, 100.



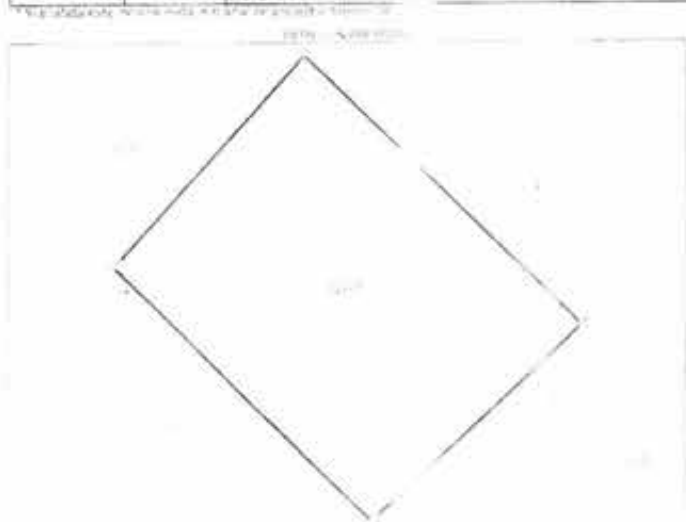
SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

Anexa Nr. 1 La Partea

Teren

Nr. cadastral	Suprafata teren	Nr. puncte	Nr. puncte
10751	881	10	10



Date referitoare la teren

Nr. puncte	Nr. puncte	Nr. puncte	Nr. puncte
10	10	10	10

Longime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt exprimate in metri (m)

Punct Inceput	X/Y	Punct sfarsit	X/Y	Longime segment (m)
1	10751.1	2	10751.2	20.00
2	10751.2	3	10751.3	20.00
3	10751.3	4	10751.4	20.00
4	10751.4	5	10751.5	20.00
5	10751.5	6	10751.6	20.00

59



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

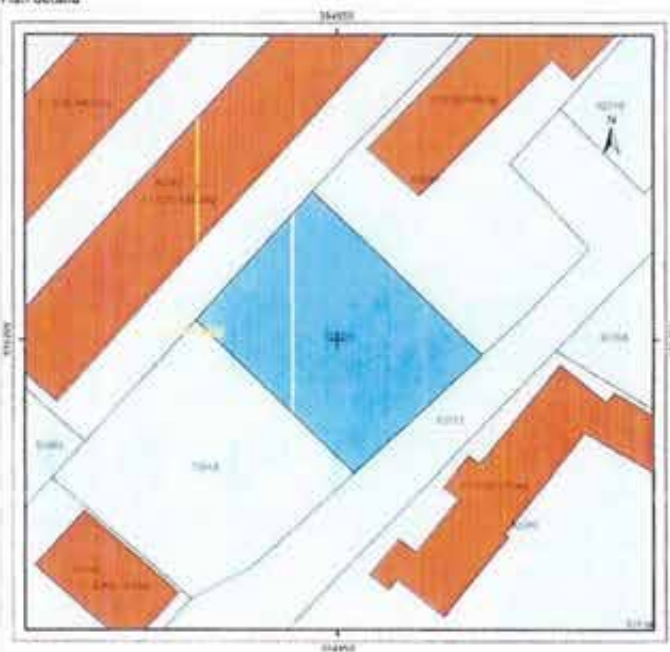


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IF **82701** IAT Sărmăria / ALBA, Loc
 Sărmăria

Număr 14012
 Fol 67
 Lună 03
 Anul 2022

Teren: 845 mp
 Teren: intravilan
 Categoria de folosință: Cui Construcții 845mp
 Plan detaliu



Legenda

Legend 1:65

granițe administrativ-teritoriale

rețea de gaze și apă caldă

Scara: 1:65



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 82/02 Sântimbru

Nr. carte 12248

Vol. 28

Fol. 02

Rev. 2022

Suprafață
m² 2.658



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN - teren de

Adresa: Loc. Sântimbru, jud. Alba

Nr. cadastre / Nr. topografic	Suprafață imob.	Observații / Referințe
82/02	2.658	teren de teren, teren imob. funciar nr. 82/02 Sântimbru

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9513 / 07/01/2020 Act de dobândire a imobilului nr. 82/02 Sântimbru - Act Normativ nr. 7/2016 emis de Parlamentul României pentru modificarea Cartei Funciare nr. 82/02 la unitatea funciară 82 - teren funciar - s. Sântimbru - imobil nr. 82/02 la unitatea funciară imobil nr. 82/02 Sântimbru - 1638	82
8264 / 09/02/2022 Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA Nr. 9 din 31.01.2022 emis de CONSILIUL LOCAL - COMUNA SÂNTIMBRU jud. Alba - Act Administrativ nr. 1538 din 08.02.2022 emis de COMUNA SÂNTIMBRU - jud. Alba - Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA Nr. 9 din 31.01.2022 emis de CONSILIUL LOCAL - COMUNA SÂNTIMBRU jud. Alba. Actul este emis de ÎNCURĂȚĂȚE, emis de nr. 1400, data actului nr. 14	82

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind deținerea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nu există	

Documentul este generat de sistemul de informatică al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba

Page 2 din 3

Membru corporativ al:

ANEVAR

Punct Inceppt	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	lungime segment = 20
1	100 100 100 100 100 100	2	100 100 100 100 100 100	20 843
2	100 100 100 100 100 100	3	100 100 100 100 100 100	82 597
3	100 100 100 100 100 100	4	100 100 100 100 100 100	82 547
4	100 100 100 100 100 100	5	100 100 100 100 100 100	5 498



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

Canta Funciana Nr. 82702 Comuna Oltea-Murleșului, Sărmășeni

Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
5	100.133.289 518.718.400	6	100.133.289 518.718.400	0.000
6	100.133.289 518.718.400	7	100.133.289 518.718.400	0.000
7	100.133.289 518.718.400	8	100.133.289 518.718.400	0.000
8	100.133.289 518.718.400	9	100.133.289 518.718.400	0.000
9	100.133.289 518.718.400	10	100.133.289 518.718.400	0.000
10	100.133.289 518.718.400	11	100.133.289 518.718.400	0.000
11	100.133.289 518.718.400	12	100.133.289 518.718.400	0.000
12	100.133.289 518.718.400	13	100.133.289 518.718.400	0.000
13	100.133.289 518.718.400	14	100.133.289 518.718.400	0.000

** Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de proiect și sunt în metri
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Scara 1:1000
 Proiectul este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002 și este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002
 Proiectul este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002 și este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002
 Proiectul este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002 și este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002

DATA ELABORĂRII:

19.08.2002

DATA DE BREVET:

19.08.2002

Asistent Registratură

Asistent Registratură

Asistent Registratură

Asistent Registratură

Referenț

Referenț

Referenț

Referenț

Proiectul este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002 și este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002

Proiectul este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002 și este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002

Proiectul este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002 și este înscris în cartea funciană nr. 82702/1/2002



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

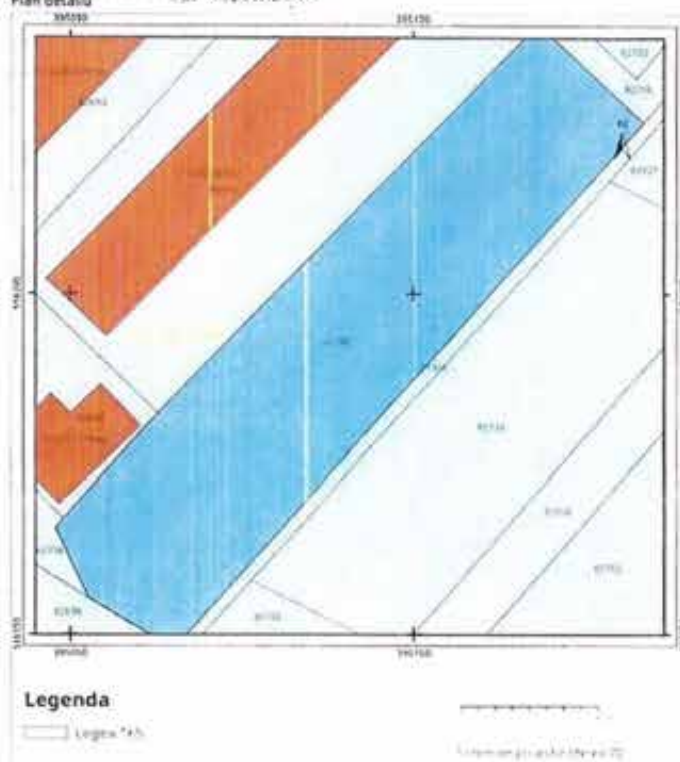


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IF 82702, UAT Sântimbru / ALBA, Loc
 Sântimbru

Nr. cartea 14012
 Zonă 82
 Folie 83
 Anul 2008

Teren: 2.434 mp
 Teren: infrautil
 Categoria de folosință: mp, 82, 83
 Plan detaliu





SC Agentia **VENUS SRL**
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:
ANEVAR

ANCFI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 42704 Sectiunea



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN 100%

Adresa: 100% Teren 100%

Nr. Crt.	Nr. Carte Funciara	Succesiune	Impozit	Observatii / Referinta
1	42704			

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierea	Proprietarii și alte drepturi reale	Referinta
9515 / 07/01/2020	Actul de proprietate este în posesia lui Partenerul de Afaceri de a proprietarilor 2008 în posesia lui Partenerul de Afaceri de a proprietarilor 2008 în posesia lui Partenerul de Afaceri de	02
0265 / 09/01/2022	Actul de proprietate este în posesia lui Partenerul de Afaceri de a proprietarilor 2008 în posesia lui Partenerul de Afaceri de a proprietarilor 2008 în posesia lui Partenerul de Afaceri de	03
	III. SARCINI	
	Proprietarii sunt proprietarii, drepturi reale	Referinta



SC Agentia **VENUS** SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
 www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

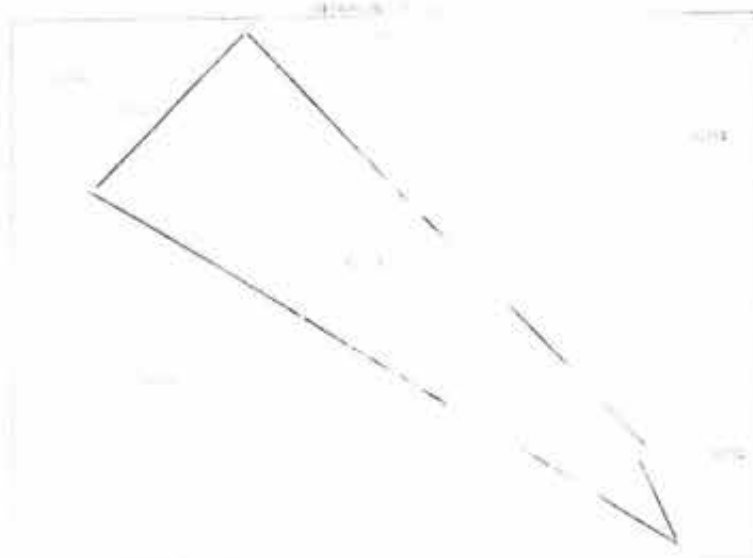
ANEVAR

Anexa Nr. 1 la Cartea

Teren

Id. cadastral	Suprafata teren	Suprafata teren
32704	1.746	

* Suprafata este determinata in planul de proiect



Date referitoare la teren

Id. cadastral	Suprafata teren	Suprafata teren	Suprafata teren
32704	1.746	1.746	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din planul de proiect

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment m
A	1000000.00	A	1000000.00	0.00
B	1000000.00	B	1000000.00	0.00
C	1000000.00	C	1000000.00	0.00
D	1000000.00	D	1000000.00	0.00
E	1000000.00	E	1000000.00	0.00

Project Intercept	Age	Relig- iosity	FF	Logarithm scored w (m)
1	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
2	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
3	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
4	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
5	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
6	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
7	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
8	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
9	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
10	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
11	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
12	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
13	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
14	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
15	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
16	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
17	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
18	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
19	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
20	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
21	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
22	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
23	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
24	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
25	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
26	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
27	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
28	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
29	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
30	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
31	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
32	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
33	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
34	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
35	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
36	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
37	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
38	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
39	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
40	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
41	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
42	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
43	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
44	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
45	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
46	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
47	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
48	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
49	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
50	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
51	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
52	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
53	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
54	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
55	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
56	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
57	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000

*** Lungimea maximă a cârului este de 1,20 m. Înălțimea maximă a cârului este de 1,20 m. Înălțimea maximă a cârului este de 1,20 m.

Category	Value	Description
Age	25	Age in years
Gender	Male	Gender
Height	1.75	Height in meters
Weight	70	Weight in kilograms
Heart rate	75	Heart rate in beats per minute
Blood pressure	120/80	Blood pressure in mmHg
Cholesterol	200	Cholesterol in mg/dL
Blood sugar	100	Blood sugar in mg/dL
Smoking	No	Smoking status
Alcohol	No	Alcohol consumption
Exercise	No	Exercise frequency
Stress	No	Stress level
Sleep	No	Sleep quality
Family history	No	Family history of disease
Medication	No	Medication use
Genetics	No	Genetic testing
Environment	No	Environmental factors
Lifestyle	No	Lifestyle factors
Health status	No	Overall health status
Diagnosis	No	Medical diagnosis
Treatment	No	Treatment plan
Prognosis	No	Prognosis of disease
Prevention	No	Prevention measures
Research	No	Research findings
Education	No	Medical education
Communication	No	Communication with patients
Documentation	No	Medical documentation
Quality control	No	Quality control measures
Regulation	No	Regulatory compliance
Standards	No	Medical standards
Guidelines	No	Medical guidelines
Protocols	No	Medical protocols
Procedures	No	Medical procedures
Techniques	No	Medical techniques
Equipment	No	Medical equipment
Supplies	No	Medical supplies
Facilities	No	Medical facilities
Staff	No	Medical staff
Patients	No	Medical patients
Visitors	No	Medical visitors
Community	No	Medical community
Society	No	Medical society
Industry	No	Medical industry
Government	No	Medical government
Academia	No	Medical academia
Media	No	Medical media
Public	No	Medical public
Private	No	Medical private
Non-profit	No	Medical non-profit
For-profit	No	Medical for-profit
Government-owned	No	Medical government-owned
Private-owned	No	Medical private-owned
Non-profit-owned	No	Medical non-profit-owned
For-profit-owned	No	Medical for-profit-owned
Government-run	No	Medical government-run
Private-run	No	Medical private-run
Non-profit-run	No	Medical non-profit-run
For-profit-run	No	Medical for-profit-run
Government-funded	No	Medical government-funded
Private-funded	No	Medical private-funded
Non-profit-funded	No	Medical non-profit-funded
For-profit-funded	No	Medical for-profit-funded
Government-subsidized	No	Medical government-subsidized
Private-subsidized	No	Medical private-subsidized
Non-profit-subsidized	No	Medical non-profit-subsidized
For-profit-subsidized	No	Medical for-profit-subsidized
Government-regulated	No	Medical government-regulated
Private-regulated	No	Medical private-regulated
Non-profit-regulated	No	Medical non-profit-regulated
For-profit-regulated	No	Medical for-profit-regulated
Government-certified	No	Medical government-certified
Private-certified	No	Medical private-certified
Non-profit-certified	No	Medical non-profit-certified
For-profit-certified	No	Medical for-profit-certified
Government-licensed	No	Medical government-licensed
Private-licensed	No	Medical private-licensed
Non-profit-licensed	No	Medical non-profit-licensed
For-profit-licensed	No	Medical for-profit-licensed
Government-registered	No	Medical government-registered
Private-registered	No	Medical private-registered
Non-profit-registered	No	Medical non-profit-registered
For-profit-registered	No	Medical for-profit-registered
Government-accredited	No	Medical government-accredited
Private-accredited	No	Medical private-accredited
Non-profit-accredited	No	Medical non-profit-accredited
For-profit-accredited	No	Medical for-profit-accredited
Government-approved	No	Medical government-approved
Private-approved	No	Medical private-approved
Non-profit-approved	No	Medical non-profit-approved
For-profit-approved	No	Medical for-profit-approved
Government-authorized	No	Medical government-authorized
Private-authorized	No	Medical private-authorized
Non-profit-authorized	No	Medical non-profit-authorized
For-profit-authorized	No	Medical for-profit-authorized
Government-recognized	No	Medical government-recognized
Private-recognized	No	Medical private-recognized
Non-profit-recognized	No	Medical non-profit-recognized
For-profit-recognized	No	Medical for-profit-recognized
Government-validated	No	Medical government-validated
Private-validated	No	Medical private-validated
Non-profit-validated	No	Medical non-profit-validated
For-profit-validated	No	Medical for-profit-validated
Government-verified	No	Medical government-verified
Private-verified	No	Medical private-verified
Non-profit-verified	No	Medical non-profit-verified
For-profit-verified	No	Medical for-profit-verified
Government-monitored	No	Medical government-monitored
Private-monitored	No	Medical private-monitored
Non-profit-monitored	No	Medical non-profit-monitored
For-profit-monitored	No	Medical for-profit-monitored
Government-supervised	No	Medical government-supervised
Private-supervised	No	Medical private-supervised
Non-profit-supervised	No	Medical non-profit-supervised
For-profit-supervised	No	Medical for-profit-supervised
Government-controlled	No	Medical government-controlled
Private-controlled	No	Medical private-controlled
Non-profit-controlled	No	Medical non-profit-controlled
For-profit-controlled	No	Medical for-profit-controlled
Government-managed	No	Medical government-managed
Private-managed	No	Medical private-managed
Non-profit-managed	No	Medical non-profit-managed
For-profit-managed	No	Medical for-profit-managed
Government-operated	No	Medical government-operated
Private-operated	No	Medical private-operated
Non-profit-operated	No	Medical non-profit-operated
For-profit-operated	No	Medical for-profit-operated
Government-owned-and-operated	No	Medical government-owned-and-operated
Private-owned-and-operated	No	Medical private-owned-and-operated
Non-profit-owned-and-operated</		

DATA SET

